

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 제주신용협동조합

건명 : 대전광역시 동구 판암동 849외 1필지

감정평가서 번호 : 하나 240826-00-040



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

김승연

김승연



감정평가액		팔십일억칠천일백만원정 (₩8,171,000,000.-)				
의뢰인	제주신용협동조합		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	제주신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	주식회사이하원, 유진디앤씨주식회사(소유자), 신영부동산신탁주식회사(수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 08. 28	2024. 08. 28	2024. 08. 28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	8,171,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩8,171,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	박은경				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 동구 판암동 소재 '판암역' 북서측 인근에 위치하는 '유진프라자' 제1층 제103호 외 6 개호에 대한 제주신용협동조합에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 08월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 현장 조사 당시 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는 바, 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도' 및 '현황 점유' 등에 의거 확인하였으니 추후 업무 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ⑤ 본건 일련번호 (사)는 건축물대장 상 건축관리과-13450(2024.05.10.)호 전유부 합병 신청에 따라 제 201호 ~ 제206호를 제201호(전유면적 481.6㎡)로 합병 등재하였고 현황 1개 호수로 이용 예정이며, 현황 내부 인테리어 공사중인 바 이를 고려하여 감정평가하였으며, 추후 토지의 소유권·대지권이 적정하게 이전될 것을 전제로 적정 대지권을 일괄로 하여 감정평가 하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		유진프라자 제1층 제103호 외 6개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	대전광역시 동구 판암동 [도로명주소] 대전광역시 동구 옥천로 153	849 ,850 유진프라자	제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
				지2층	677.87			
				지1층	727.57			
				1층	545.27			
				2층	567.55			
				3층	567.55			
				4층	521.11			
				5층	560.59			
				6층	560.59			
				7층	560.59			
2	상동	849	대	준주거지역	488.6			
2	상동	850	대	준주거지역	471.6			
가				내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	50	50	866,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 92.79㎡
				소유권	16.8469			
				1. ----	960.2x-----	16.84		
				대지권	960.2			
나				내) 철근콘크리트구조		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 173,200,000 692,800,000	

건 물 명		유진프라자 제1층 제103호 외 6개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다 <								

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		유진프라자 제1층 제103호 외 6개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				제1층 제107호	60.27	60.27	1,100,000,000	집합건축물
				소유권	20.3073			대장상 공용
				1. ----	960.2x-----	20.3		부분 포함
				대지권	960.2			111.85㎡
				내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	220,000,000	
						건 물 :	880,000,000	
				철근콘크리트구조				
				제1층 제108호	31.36	31.36	527,000,000	집합건축물
				소유권	10.5664			대장상 공용
사				1. ----	960.2x-----	10.56		부분 포함
				대지권	960.2			58.2㎡
				내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	105,400,000	
						건 물 :	421,600,000	
				철근콘크리트구조				
				제2층 제201호	481.6	481.6	3,080,000,000	집합건축물
				소유권	141.82			대장상 공용
				1. ----	960.2x-----	141.82		부분 포함
				대지권	960.2			809.71㎡
		토지·건물	배분내역					
		토 지 :	616,000,000					
		건 물 :	2,464,000,000					
합 계							₩8,171,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 동구 판암동 849외 1필지 유진프라자 제1층 제103호 외 6개호		
도로명주소	대전광역시 동구 옥천로 153		
	주용도	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 44호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.05.11	
	건물규모	층수	지하2층/지상7층
		연면적	5,288.69 m ²
	비고	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
가)	1/103	근린 생활시설	50	42.79	92.79	16.8469	53.9
나)	1/104	근린 생활시설	50	42.79	92.79	16.8469	53.9
다)	1/105	근린 생활시설	50	42.79	92.79	16.8469	53.9
라)	1/106	근린 생활시설	50	42.79	92.79	16.8469	53.9
마)	1/107	근린 생활시설	60.27	51.58	111.85	20.3073	53.9
바)	1/108	근린 생활시설	31.36	26.84	58.2	10.5664	53.9
사)	2/201	근린 생활시설	481.6	328.11	809.71	141.82	59.5
합계 (총7개호)			773.23	577.69	1,350.92	240.0813	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	판암동 849외	1/102 외	근린 생활시설	100	185.58	1,802,000,000 (@ 18,000,000)	2023.10.25 (2023.05.11)	본건 건물
#2	가오동 647	1/101	근린 생활시설	51.97	89.37	690,000,000 (@ 13,300,000)	2024.07.24 (2007.03.22)	-
#3	효동 135-18	1/102	근린 생활시설	46.8	84.4186	769,199,400 (@ 16,400,000)	2023.06.29 (2024.07.15)	KAIS
#4	대동 542	1/102	근린 생활시설	51.94	100.0447	1,150,045,909 (@ 22,100,000)	2022.05.01 (2021.12.14)	KAIS
#5	신흥동 249	2/205	근린 생활시설	63.67	100.6913	425,000,000 (@ 6,680,000)	2023.12.05 (2020.11.20)	-
#6	판암동 849외	3/306 외	근린 생활시설	420.91	781.14	2,236,500,000 (@ 5,310,000)	2023.09.05 (2023.05.11)	-
#7	판암동 849외	4/406 외	근린 생활시설	374.47	694.93	1,900,000,000 (@ 5,070,000)	2023.09.01 (2023.05.11)	-
#8	대동 542	4/403	근린 생활시설	89.27	181.671	482,998,182 (@ 5,410,000)	2021.12.29 (2021.12.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가)~바)

< 사례 #5 > : 일련번호 사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대전 대전동구청 (집합상가)	0.210% (1.00210)	거래시점 / 기준시점	2024.07.24/ 2024.08.28
		분기별 자본수익률	2024년 2분기 : 0.530 % 2024년 3분기 : 2024년 2분기 자료
		산식	$(1+0.00530 \times 36/91)$ ≈ 1.00210

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#5

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대전 (집합상가)	0.397% (1.00397)	거래시점 / 기준시점	2023.12.05/ 2024.08.28
		분기별 자본수익률	2023년 4분기 : 0.180 % 2024년 1분기 : 0.030 % 2024년 2분기 : 0.190 % 2024년 3분기 : 2024년 2분기 자료
		산식	$(1+0.00180 \times 27/92)$ $\times (1+0.00030)$ $\times (1+0.00190)$ $\times (1+0.00190 \times 59/91)$ ≈ 1.00397

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)~라)	#2	1.13	1.15	1.00	1.00	1.300	상업용
마)	#2	1.13	1.15	1.05	1.00	1.364	상업용
바)	#2	1.13	1.15	0.97	1.00	1.261	상업용
사)	#5	1.03	1.03	0.90	1.00	0.955	상업용

< 사례 #1 : 1층 >

■ 단지외부요인

: 본건이 사례 대비 상가의 성숙도 등에서 열세하나, 대중교통의 편의성(대전지하철1호선 소재 등), 차량 이용의 편의성(계통성 등) 등에서 우세하여 대체로 우세함.

■ 단지내부요인

: 본건이 사례 대비 건물의 관리 상태 및 설비 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등에서 우세함.

■ 호별요인

: 일련번호 가) ~ 라)는 사례와 대체로 대등함.
: 일련번호 마)는 사례 대비 위치별 효용(2면외부노출) 등에서 우세함.
: 일련번호 바)는 사례 대비 위치별 효용(후면) 등에서 열세함.

■ 기타요인 : 평가목적 및 부동산시장 상황 등을 고려하여 결정함.

< 사례 #5 : 2층 >

■ 단지외부요인

: 본건이 사례 대비 차량이용의 편의성(가로의 폭 등) 등에서 우세함.

■ 단지내부요인

: 본건이 사례 대비 건물의 관리 상태 및 설비 유무, 건물의 구조 및 마감상태 등에서 우세함.

■ 호별요인

: 일련번호 사)는 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.

■ 기타요인 : 평가목적 및 부동산시장 상황 등을 고려하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가)	1 103	50	#2	13,300,000	1.000	1.00210	1.300	17,326,309	866,315,450	866,000,000
나)	1 104	50	#2	13,300,000	1.000	1.00210	1.300	17,326,309	866,315,450	866,000,000
다)	1 105	50	#2	13,300,000	1.000	1.00210	1.300	17,326,309	866,315,450	866,000,000
라)	1 106	50	#2	13,300,000	1.000	1.00210	1.300	17,326,309	866,315,450	866,000,000
마)	1 107	60.27	#2	13,300,000	1.000	1.00210	1.364	18,179,296	1,095,666,169	1,100,000,000
바)	1 108	31.36	#2	13,300,000	1.000	1.00210	1.261	16,806,519	527,052,435	527,000,000
사)	2 201	481.6	#5	6,680,000	1.000	1.00397	0.955	6,404,726	3,084,516,041	3,080,000,000
합계		773.23	-	-	-	-	-	-	-	8,171,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 제반조건이 유사한 근린생활시설의 전유면적당 거래가능 적정가격수준은 층, 전유면적, 향 등에 따라 차이가 있으나 1층 기준 @17,000,000원/전유m ² ~ @18,000,000원/전유m ² 수준이며, 2층 기준 @6,300,000/전유m ² 내외 수준임.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고
(1)	1	16,600,000	830,000,000	2024.02.05	담보	-
(2)	2	16,600,000	830,000,000	2024.02.05	담보	-
(3)	3	16,600,000	830,000,000	2024.02.05	담보	-
(4)	4	16,600,000	830,000,000	2024.02.05	담보	-
(5)	5	17,100,000	1,030,000,000	2024.02.05	담보	-
(6)	6	14,900,000	468,000,000	2024.02.05	담보	-
(7)	7	6,320,000	553,000,000	2024.02.05	담보	-
(8)	7	6,320,000	526,000,000	2024.02.05	담보	-
(9)	7	6,320,000	526,000,000	2024.02.05	담보	-
(10)	7	6,520,000	326,000,000	2024.02.05	담보	-
(11)	7	5,580,000	255,000,000	2024.02.05	담보	-
(12)	7	5,280,000	377,000,000	2024.02.05	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(13)	판암동 865 -1/L131	근린 생활시설	42.72	90.466	694,000,000	2024.03.20	담보
					(@ 16,200,000)		
(14)	판암동 849 -3/303	근린 생활시설	83.2	154.4	422,000,000	2023.09.13	담보
					(@ 5,070,000)		
(15)	효동 135-18 -2/205	근린 생활시설	122.79	221.4907	921,000,000	2024.08.13	담보
					(@ 7,500,000)		
(16)	대동 542 -3/304	근린 생활시설	45.32	92.2294	260,000,000	2023.07.20	담보
					(@ 5,740,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	대전 동구 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	11,357,000,000	9,143,157,275	80.5	114	52	45.6
상가	6,267,886,380	2,845,379,999	45.4	66	14	21.2
근린상가	4,047,000,000	1,678,060,000	41.5	57	11	19.3
점포	1,876,886,380	1,029,999,999	54.9	4	1	25

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	제1층 제103호	50	16.8469	866,000,000
나)	제1층 제104호	50	16.8469	866,000,000
다)	제1층 제105호	50	16.8469	866,000,000
라)	제1층 제106호	50	16.8469	866,000,000
마)	제1층 제107호	60.27	20.3073	1,100,000,000
바)	제1층 제108호	31.36	10.5664	527,000,000
사)	제2층 제201호	481.6	141.82	3,080,000,000
합계		773.23	240.0813	8,171,000,000

결정의견

평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-

[별첨자료]

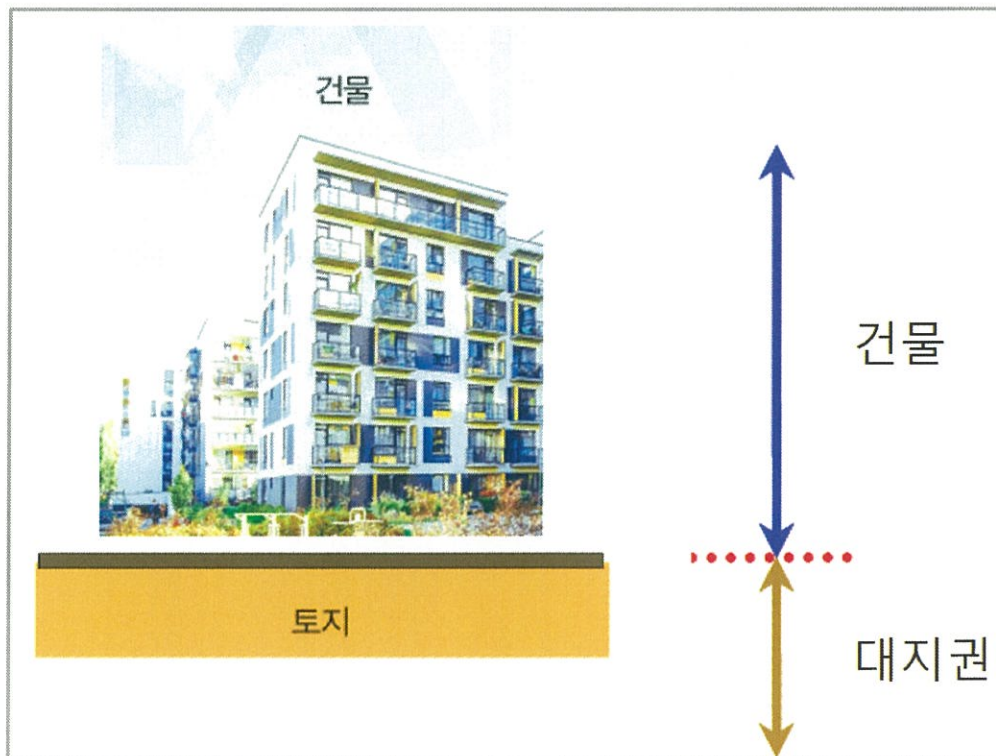
VI. 토지 · 건물 배분가액 결정 개요

1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권 · 대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2. 토지 · 건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



[별 첨 자 료]

VII. 토지 · 건물 배분가액 결정 개요

1. 한국부동산연구원 토지 · 건물 배분비율표

② 비주거용 토지/건물 배분비율표

□ 2007년 기준 : 오피스, 매장용, 오피스텔 등

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스/비주거용 민간건물	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
비주거용 민간건물	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

- 주) 1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.
 2. 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
 3. 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.
 출처: 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2007.05. 한국부동산연구원)

[별첨자료]

1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.
2. 비주거용 토지 건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 토지 건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
3. 비주거용 토지 건물 배분비율표는 아파트의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

(출처 : 한국부동산연구원)

2. 토지 · 건물 배분비율 결정

- 상기 한국부동산연구원 제시자료 및 본건의 지역 특성, 인근 근린생활시설, 본건 건물 규모, 건물의 노후도, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합 참작하여, 토지·건물 배분비율을 아래와 같이 결정하였음.

구분		비율
집합건물	토지	20 %
	건물	80 %

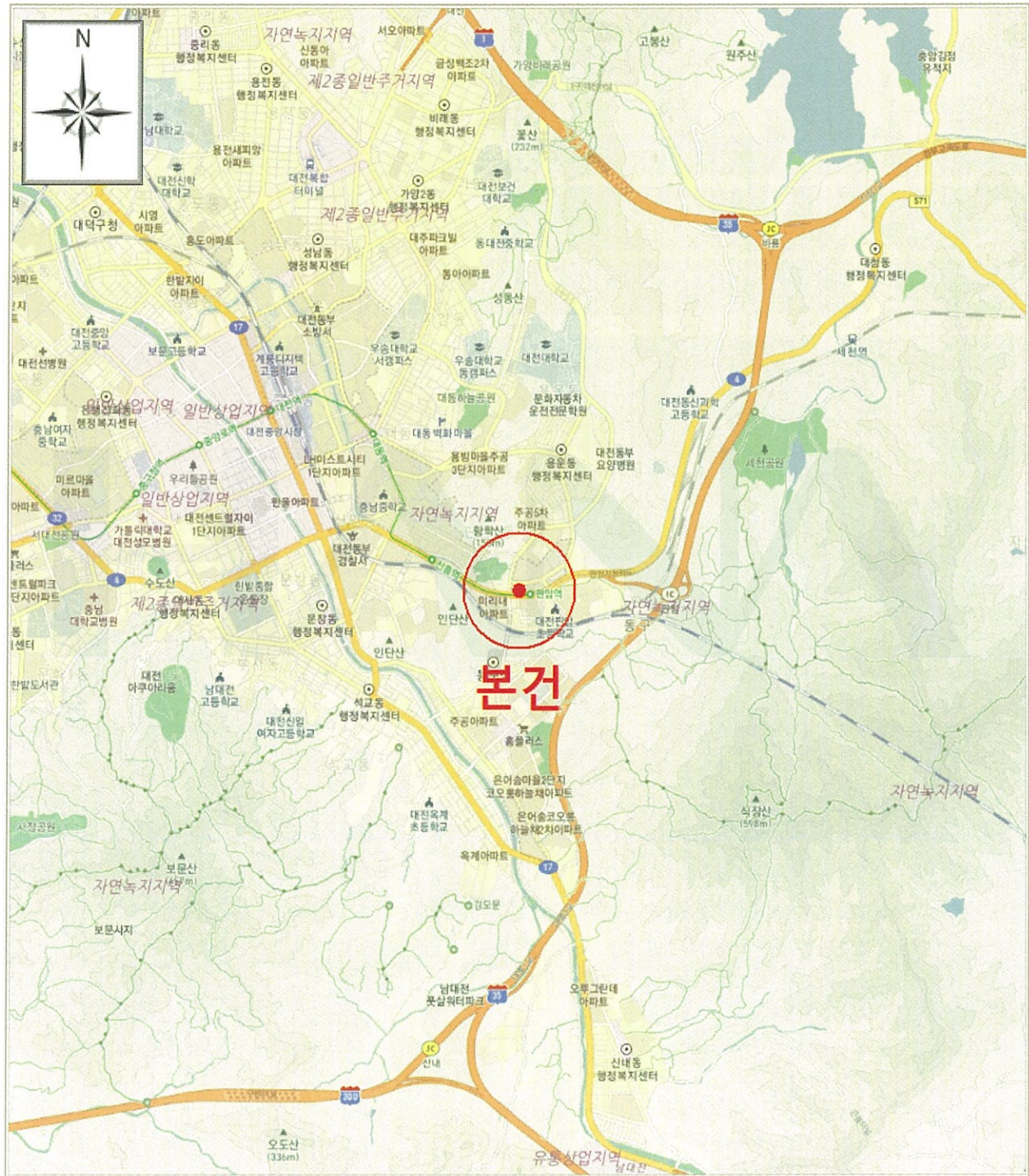
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 대전광역시 동구 판암동 소재 '판암역' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 아파트단지주변 상가지대로서 제반 주위 환경 보통시됨.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(판암역-대전지하철 1호선)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호함.
인접도로상태	본건 남측으로 노폭 약 50미터 내외의 포장도로, 본건 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 보행자도로, 본건 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) ~ 2) 공히 도시지역, 준주거지역(판암지구,동고제2009-12호(2009.3.24)), 시가지경관지구(일반)(판암지구), 지구단위계획구역(판암지구 도시개발사업), 광로2류(폭 50m~70m)(2024-08-16)(광로2-13)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(판암7호선,동고제2009-12호(2009.3.24))(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대정화구역(반드시별도 확인요함동부교육지원청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식장산, 가양비래공원))임.
건 물 구 조	일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제1층 제101호 외 6개호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 내벽 : 타일붙임 마감 등, 바닥 : 몰탈위페인트칠 마감 등, 창호 : 알루미늄프레임의 창호 등 임.
이 용 상 황	기준시점 현재 본건의 이용상황은 다음과 같음 일련번호 (가) ~ (사) : 근린생활시설로 이용예정임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

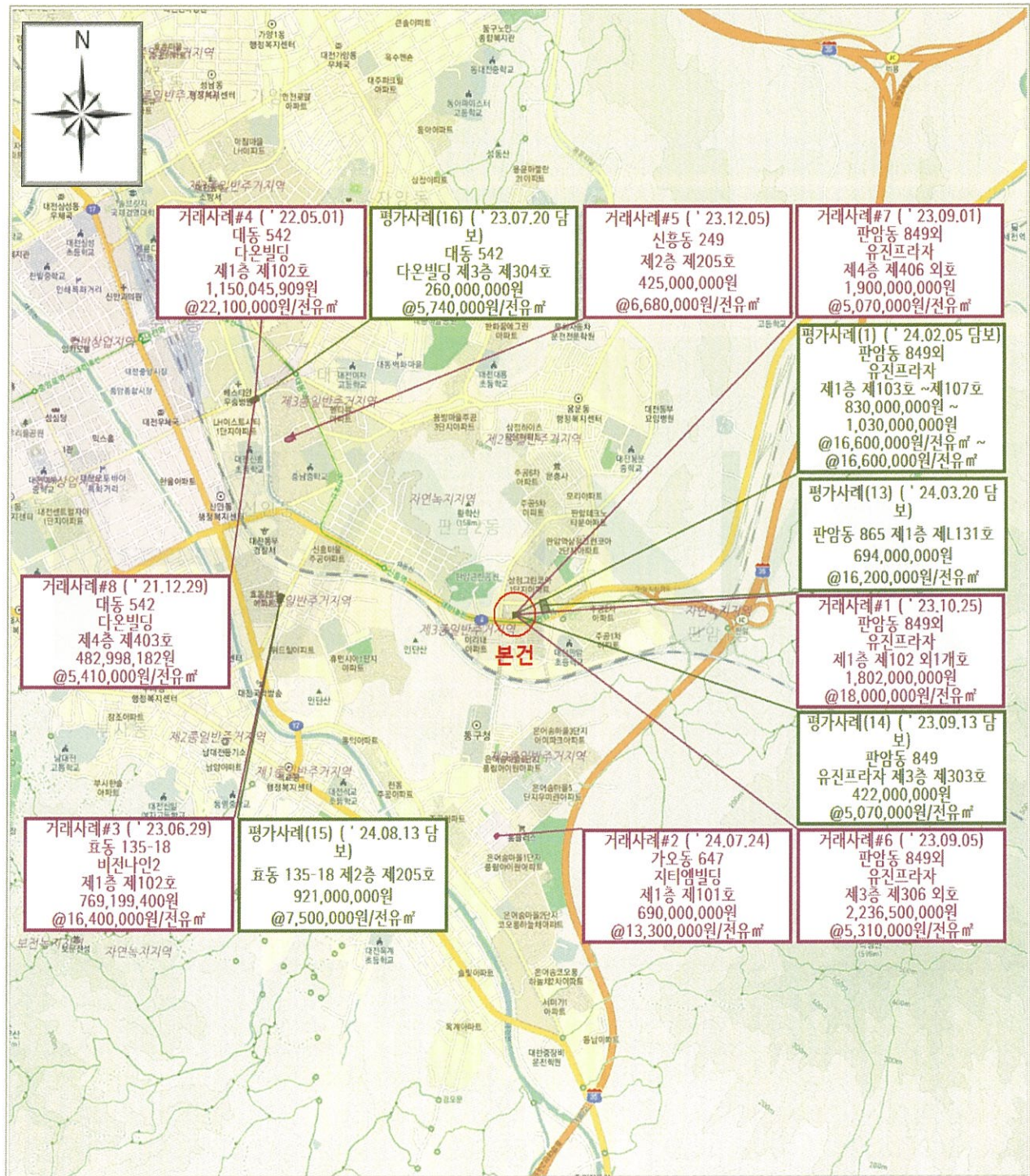
대전광역시 동구 판암동 849외 1필지



가 격 참 고 도

소재지

대전광역시 동구 판암동 849외 1필지



[범례]

■ 본건

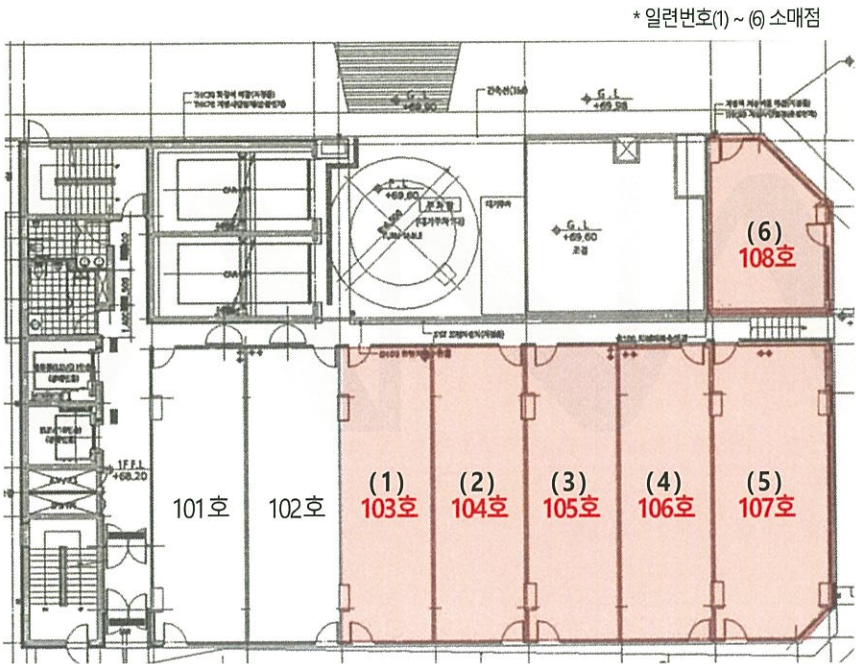
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



유진프라자 제1층 제101호 외 6개호 (호별배치도 및 내부구조도)

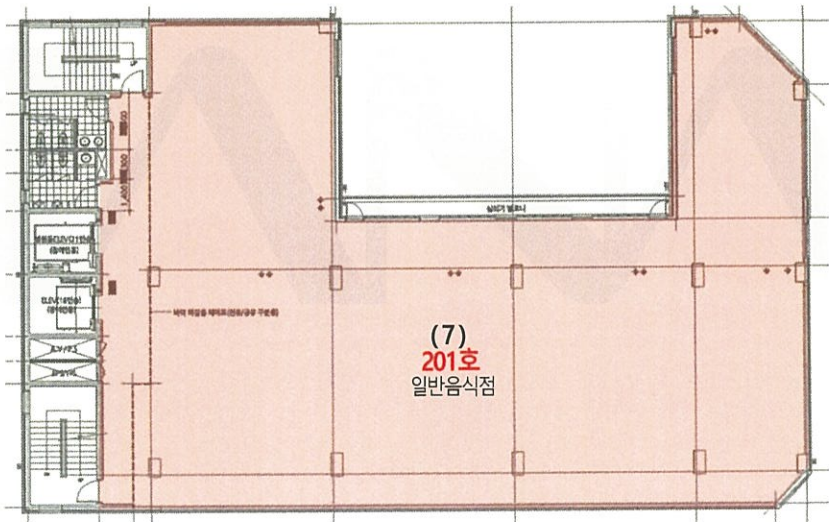


[제 1층]

건물내부구조도 및 임대개황도



유진프라자 제1층 제101호 외 6개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제2층]

사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 판암동 849외 1필지



본건 전경



주위 환경 - 본건 남서측에서 촬영



본건 호수 전경 - 일련번호 (가) ~ (마)



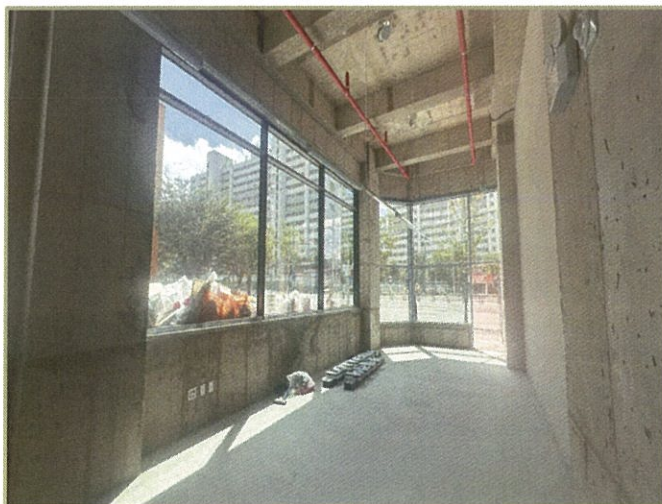
본건 호수 전경 - 일련번호 (바)

사 진 용 지

소 재 지	대전광역시 동구 판암동 849외 1필지
-------	-----------------------



본건 내부 - 일련번호 (가) ~ (라)



본건 내부 - 일련번호 (마)



본건 내부 - 일련번호 (바)

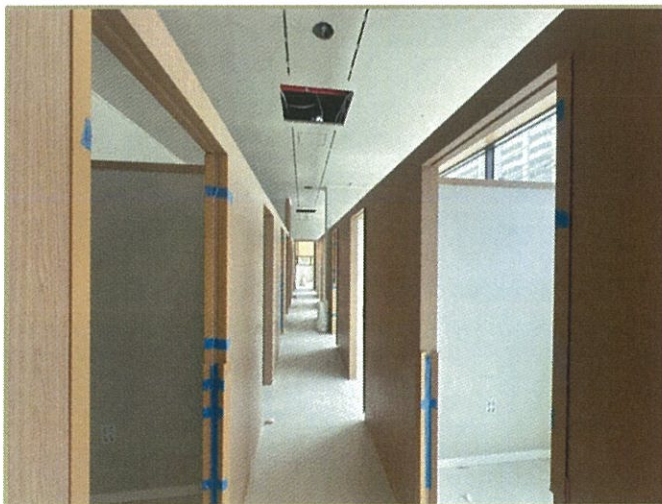
사 진 용 지

소 재 지

대전광역시 동구 판암동 849외 1필지



본건 내부 - 일련번호 (사)



본건 내부 - 일련번호 (사)



본건 내부 - 일련번호 (사)